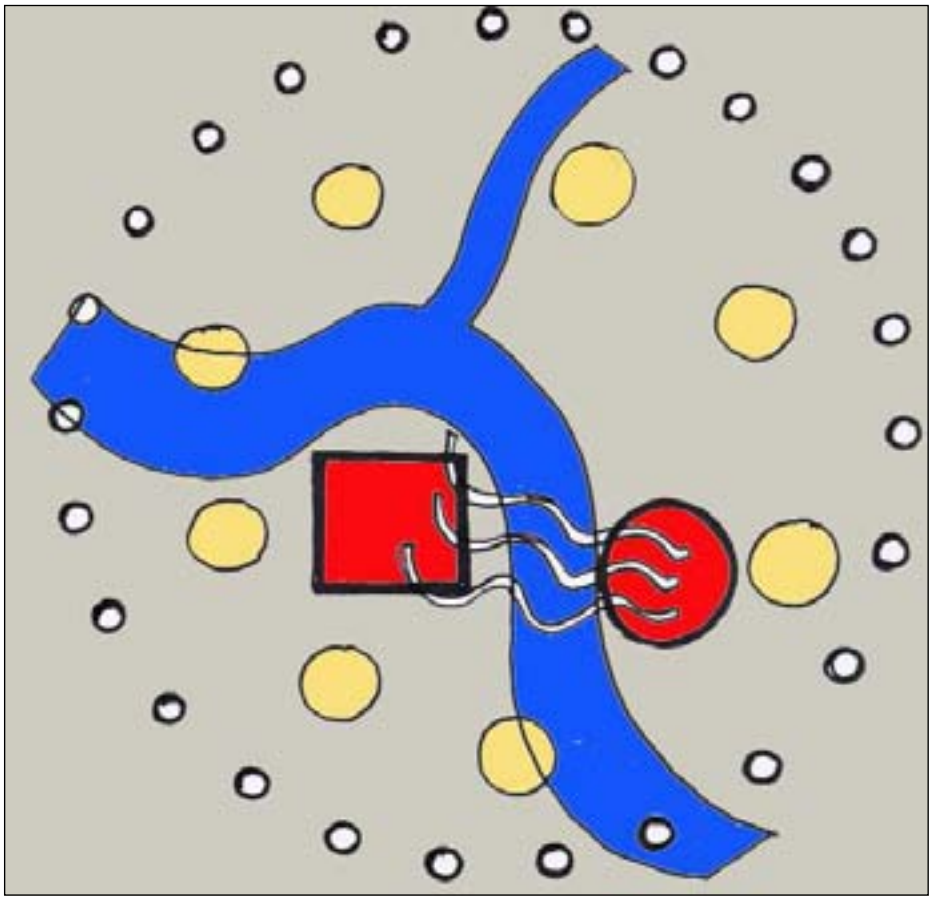


Ville de Sarreguemines

PROJET DE VILLE 2010 - 2020

Etude globale de développement et de renouvellement urbain

RAPPORT DE SYNTHESE
Plan général 2020
Stratégies - Actions - Priorités

Mars 2007

AGENCE - AMENAGEMENT - URBANISME
B. DE TOURTIER - P. ENGASSER - G. WOJTYCZKA - Y. TREPOS

VILLE DE SarreGuemines

B.A.U.
Bertrand DE TOURTIER
AGENCE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
Bâtiment - Aménagement - Urbanisme

Ville de Sarreguemines

PROJET DE VILLE 2010 - 2020

Etude globale de développement et de renouvellement urbain

RAPPORT DE SYNTHESE
Plan général 2020
Stratégies - Actions - Priorités

Mars 2007

AGENCE - AMENAGEMENT - URBANISME
B. DE TOURTIER - P. ENGASSER - G. WOJTYCZKA - Y. TREPOS

Sommaire

INTRODUCTION 4

I. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT 9

1. Synthèse des actions engagées dans le cadre du projet de ville 2005 10

2. Enjeux de développement entre le court et le long terme 12
a) Identité et développement urbain : la ville-parc 12
b) Revaloristation et élargissement du centre ville 14
c) Priorités à court terme : la gare et ses abords 16

3. Evolution des besoins dans le long terme - Croissance et intercommunalité 18

4. Orientations générales d'aménagement 20
a) La question de l'aménagement à long terme 20
b) La question des mobilités et des déplacements. 20
c) La question de l'identité et de l'image de Sarreguemines 20

II. UN PLAN GENERAL POUR 2010-2020 23

1. Avertissement 24

2. Les grandes caractéristiques du projet 24

3. Reconquérir l'espace urbain et intégrer les programmes futurs - Sarreguemines, plan général 2020 26

III. URGENCES ET PRIORITES. STRATEGIES 29

1. Gestion et droit des sols. 30

2. Diversité de l'habitat. Réhabilitation du centre ville. 30
Le projet de renouvellement urbain du centre historique. 32

IV. TABLEAU DE SYNTHESE - MODE D'EMPLOI 37

1. Récapitulatif des actions possibles - Tableau de synthèse 38

2. Fiches récapitulatives 40
a) Améliorer les fonctions centrales 40
b) Maîtriser la croissance 42
c) Requalifier l'espace public - Echange - Transports 44

Introduction

L'étude globale d'urbanisme, projet de ville aux échéances 2010-2020, voulue par la ville de SARREGUEMINES pour disposer d'un cadre de réflexions et d'hypothèses sur ce qui fonde les engagements successifs des décisions de planification, a été mise en oeuvre en trois phases successives.

En 1ère phase, la question de l'expansion territoriale a été posée et le concept de Ville Parc a été proposé (Plan Vert). Des mesures de promotion foncière de la rive droite ont été actées (quartier de la cité).

Le dossier final s'appuie donc sur une étude préalable et **un diagnostic urbain.** Réunissant les données actuelles du développement et de l'analyse de la forme urbaine, il fait le bilan des faiblesses et des dysfonctionnements du futur engagé et met en évidence les potentialités et les contraintes, dans le but d'une évolution future qui tienne compte de l'économie des espaces métropolitains et transfrontaliers.

Lecture urbaine critique de l'état actuel il rassemble les observations qui se dégagent des résultats des études antérieures, dont il évalue l'impact.

Notons qu'il fonde cette réflexion sur la vérification d'une hypothèse de départ que synthétisaient les deux schémas ci-contre.

En 2ème phase, l'engagement de la Collectivité à l'égard de l'espace public, préalable de l'incitation à l'investissement, a été construit sur l'amélioration des fonctions centrales : l'axe Gare-Faïenceries, entre le centre-ville et le secteur Poincaré-Abattoirs (entre le parvis de la future polarité de la gare et le balcon sur la Sarre)

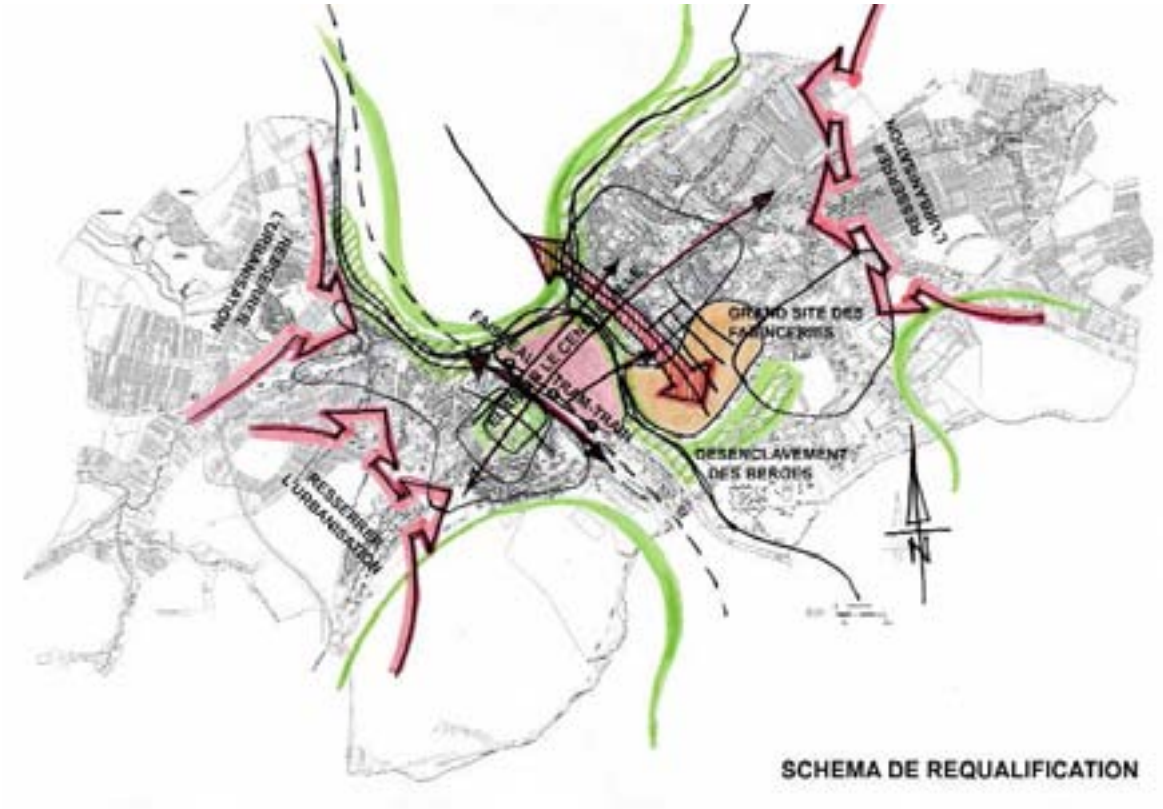
Ainsi l'étude a permis d'établir en **deuxième phase** les orientations de développement et de renouvellement urbain, et des **propositions d'aménagement.** Il offre un ensemble de choix pour l'anticipation et l'ordonnancement des actions à entreprendre et des priorités.

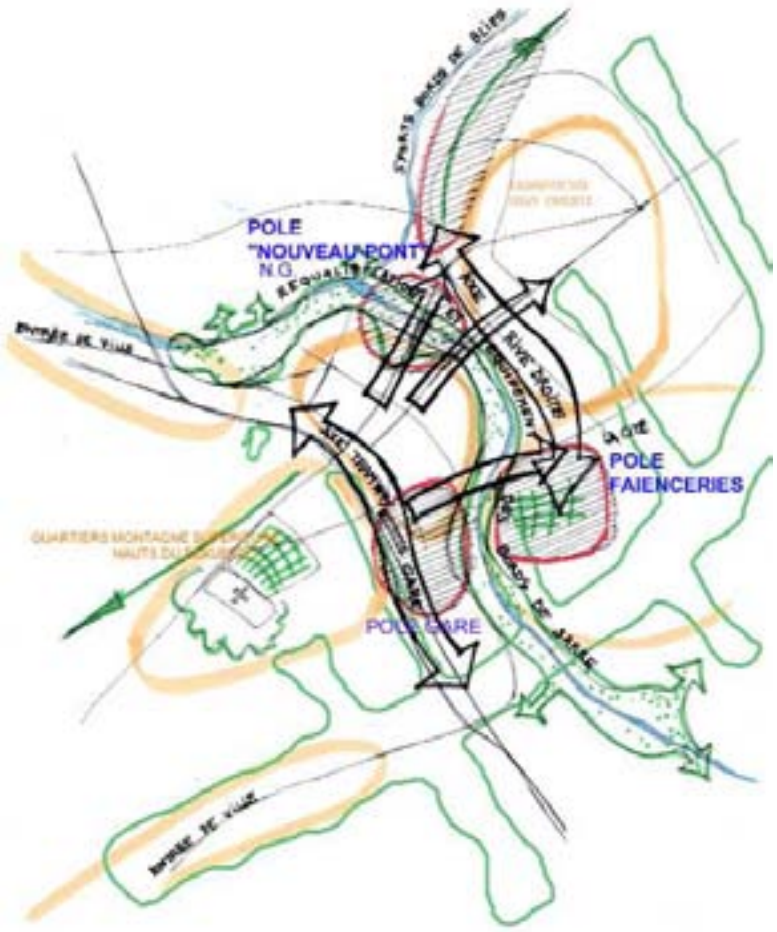
Rappelant les grandes questions que l'urbanisation des quinze prochaines années devra résoudre en matière de restructuration des secteurs centraux, de réutilisation des délaissés urbains proches du centre ville, de recomposition des entrées de ville, et, d'une manière générales, de redéfinition d'une diversité d'offres d'habitat, L'étude a contribué à définir trois objectifs :

- Améliorer les fonctions centrales
- Maîtriser la croissance territoriale
- Requalifier l'espace public

Elle en décrit les contenus opérationnels, le déroulement dans le temps et les dispositions préalables nécessaires à leur mise en œuvre.
Ce dossier comporte les fiches d'actions relatives aux enjeux et aux moyens. Il compare les scénarios d'occupation des espaces urbains et péri-urbains, en vue de la mise en place du concept de ville-parc, identité majeure à promouvoir dans la recherche de complémentarité des fonctions de l'aire métropolitaine transfrontalière.

Elle se présente donc sous la forme d'un plan de référence du renouvellement urbain et des actions nécessaires d'aménagement. Il en montre les synergies et les propriétés.





SARREGUEMINES
PROJET DE VILLE 2010-2020
Resserrer et protéger les sites d'urbanisation
Structurer l'entre-ville et l'articulation des quartiers
Requalifier et embellir le cœur de ville

Le présent rapport, faisant la synthèse des choix possibles et des stratégies d'aménagement débattues au cours de l'élaboration de l'étude, avec le comité de pilotage et les partenaires communautaires et régionaux, **définit le projet global** du futur des quinze à vingt prochaines années ainsi que les actions possibles pour y parvenir.

Le principe commun vise à :

- Redéfinir la vocation de SARREGUEMINES dans l'intercommunalité, autour des fonctions d'habitat et de tourisme,

- Contribuer à l'économie des espaces et des dépenses de fonctionnement collectives,

- Promouvoir l'image, la qualité de vie et l'environnement de l'agglomération.

Questions et enjeux

De manière résumée rappelons à nouveau qu'une réflexion sur l'avenir urbain de la prochaine génération ne peut ignorer la croissance galopante des risques et des nuisances du développement territorial. Elle se doit d'étudier une alternative à la prolifération urbaine sans limite. Son objet premier est de rechercher les pistes d'une meilleure économie de gestion des espaces de l'aire métropolitaine future.

Au cours de la période moderne de l'histoire urbaine 1905-2005 et à travers le colossal " big-bang du XXème siècle " (1), la société urbaine a acquis les instruments d'un pouvoir de masse sans précédent, à travers les périlleuses vicissitudes de la liberté, de la santé, de la sécurité.

Cette société a pris conscience de la valeur des biens les plus précieux, progressivement disputés : l'espace, la durée, la solidarité, la mobilité.

Elle se les est malheureusement appropriés au détriment des raisons mêmes de son existence que représentent les énergies extraites de son propre milieu. Brutalement, elle ressent la nécessaire préoccupation d'une meilleure économie de l'espace, des héritages, des ressources. Elle est conduite à reconsidérer les vertus d'une exploitation de denrées renouvelables telles que le soleil, l'eau, l'air et le vent, qu'elle ne cesse de remettre en cause et de polluer.

A tout cela s'ajoute un vieillissement de population dont les conséquences du changement quantitatif et qualitatif vont modifier les conditions

(1) : référence à la grande exposition 2005-2006 du centre Pompidou, sur la thématique de la destruction et la création au XXème siècle, révolution moderne du monde, " de la déconstruction au ré enchantement "

de vie collective dans un délai proche (1/3 de personnes de plus de 60 ans en 2050 en Europe, 27% au moins en France, selon les estimations les plus probables).

La consommation individuelle excessive de ces patrimoines, au détriment de l'intérêt collectif et d'une gestion mesurée, ne peut perdurer. Vouloir assurer sa quiétude, son confort, son autonomie et son propre partage des qualités de la citadinité et de l'espace naturel, dans sa maison, comme dans son véhicule, en hypothéquant durablement ses relations de voisinage, de civilité, d'urbanité, serait ignorer la qualité essentielle de la proximité, cause même de la production humaine.

Les conflits urbains d'usage, fussent-ils de simple partage de voisinage, sont plus porteurs de citoyenneté que l'isolement (2).

L'expansion de plus en plus diffuse de l'urbanisation, entre les pays comme à travers les frontières, fait disparaître les identités qu'elle distend et, progressivement, les relations sociales se dégradent.

Probablement, un certain nombre de besoins et d'attentes devront continuer d'être satisfaits pendant quelques temps, notamment en matière de satisfaction des habitants à l'égard de la maison individuelle; mais les effets induits par la multiplication de ces besoins (dispersion, déplacements, surcoûts) et l'obligation d'une plus grande vigilance pour la consommation des énergies vont obliger rapidement à inverser les façons d'y répondre.

(2) : Dès les années 60, Jane JACOBS préconisait dans son ouvrage prophétique : Déclin et survie des grandes villes (1961, trad. 1991 Ed. Mardaga) : " De fortes concentrations humaines constituent l'une des conditions nécessaire pour que la diversité se développe harmonieusement dans une ville. Et il s'ensuit également qu'il doit y avoir une forte densité de logements dans les quartiers résidentiels. ")

Aussi la programmation des actions à entreprendre pour les 10 à 15 prochaines années doit-elle répondre simultanément à :

- la gestion territoriale contrôlée des développements nouveaux
- la recherche d'un rééquilibrage des espaces urbains existants
- la préservation de l'environnement paysager et végétal
- l'amélioration des réseaux de communication et des conditions de partage de l'espace public
- la promotion d'un habitat plus diversifié et durable

C'est sur ce raisonnement que se construit un projet de ville pour le premier quart du XXIème siècle et que sont fondées les propositions de cette étude, sous forme de guide pour le meilleur enchaînement territorial et chronologique des actions à engager.

Chapitre I

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

1. Synthèse des actions engagées dans le cadre du projet de ville 2005

Préalablement à la réflexion entreprise sur la planification de l'avenir sarregueminois et sur les prévisions à prendre en compte pour l'établissement des futurs documents d'urbanisme, un projet à court terme a été engagé pour répondre aux effets du développement de la fin du XXéme siècle et aux urgences.

Il comporte les actions suivantes :

Emploi – Economie – Commerce

- « Nouvelles Galeries » : - Commerces
  - Médiathèque
  - Parking
- Extension Intermarché
- Extension Match
- Semi piétonisation
- Nouvel hôpital
- Moulin « Bloch »
- Jardin sans frontière

Développement urbain

- Extension du port de plaisance. Parc du Casino
- Modernisation du Canal des Houillères
- Pistes cyclables
- Restructuration du Secteur Gare
- Site Sesa
- Carrefour de l'ancienne douane
- Ferme de la cité
- Terrains « Hanz-Sujobert »
- Maison du Département
- Maison de l'Enfance et de la Solidarité
- Immeuble HLM, 13 logements
- Projet de parking, 75 places
- Aide au ravalement
- « Plan Lumière »
- Déviation sud
- Future caserne
- Espace d'exposition
- Parc des Faïenceries

Une ville proche et solidaire

- Conseil municipal des jeunes
- Conseils de quartiers
- CCAS : - maison de l'enfance
  - logement social
  - accueil gens du voyage
  - résidence relais
  - CLIC
- Parc municipal
- Requalification de l'hôpital du Parc
- Enseignement : - équipement
  - rénovation
  - bilinguisme
  - restauration scolaire
- 40 lots à bâtir, prolongement de la rue Sainte-Marie
- 38 lots, lotissement de Folpersviller
- Maison de la Dîme. Place du Chanoine Kirch, Welferding
- Opération immobilière place du Chanoine Kirch
- Maison de quartier, Welferding
- Maison de quartier, Cité de la Foret
- Aménagement des abords de la maison de quartier, Folpersviller
- Maison de quartier – Centre social

Sport – Culture – Tourisme

- Extension du COSEC l'Allmend
- Extension du musée
- Espace culturel, Halle Sernam
- Extension cinémas
- Terrain de sport « Bastille »
- Terrain de sport rue du Vieux Chêne
- Terrain de sport Palatinat
- Centre nautique
- Requalification de la caserne Gentil
- Entrées de ville

Localisation des projets

2. Enjeux de développement entre le court et le long terme

Pour faire suite à ces premières réalisations, l'étude générale du projet de ville 2010-2020 conduit à développer trois grandes orientations :

a) Identité et développement urbain : La ville-parc

La ville est le lieu où l'équilibre et le développement durable sont possibles et crédibles, ce que le périurbain ne sera jamais.

La loi S.R.U. prévoit que dans le cadre du PLU l'urbanisation doit préserver les espaces encore non bâtis et empêcher le grignotage sur les terrains agricoles, et que l'organisation des transports doit limiter la consommation des énergies fossiles.

Le projet urbain doit se positionner en termes de gestion des sols, des déplacements, du cycle de l'eau… de développement durable, c'est à dire un développement qui satisfait les besoins des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Face aux dysfonctionnements actuels constatés de l'urbanisation Sarregueminoise que l'analyse des grandes questions d'aménagement a mis en évidence, un grand nombre d'opportunités peut être recensé, dont la mise en cohérence et l'utilisation méthodique dans le long terme seraient de nature à favoriser une réorganisation de la croissance et à guider les choix opérationnels prioritaires.

Distendu de fait, le territoire communal est structuré par des intervalles naturels en partie préservés mais très vulnérables et, finalement, peu défendus règlementairement. De plus, au sein de la ville et dans ses extensions successives viennent se superposer au paysage et aux infrastructures, une structure de type orthogonale inspirée des plans successifs allemands.

La ville moderne est ouverte. Sa croissance et l'extension de son centre doivent perturber le moins possible les quartiers existants, les aires de centralité correspondant à une réalité de formation historique et sociale.

L'utilisation du végétal doit être le lien qui met en valeur l'idée directrice exprimée par la notion de ville-parc, précepte de base posé comme un postulat. Le végétal comme matériau unificateur, qui doit produire une cohérence que l'architecture ne donnera pas.

Eléments structurants

Aires de centralité

Espaces verts existants

Mise en place d'une trame verte - Ville-parc

Esquisse de schéma directeur de renouvellement urbain - Sarreguemines ville parc
Une cité jardin à l'echelle urbaine

Une ville maîtrisée
(voir rapport n°1, Mai 2005, p.255)

b) Revalorisation et élargissement du centre ville

L'amélioration des fonctions centrales et le renforcement du commerce de proximité passe par l'affirmation d'une volonté de recentrage de l'agglomération.

D'une manière générale, la limitation progressive de nouvelles aires d'urbanisation aux périphéries des espaces habités doit devenir un objectif et une discipline d'ordre économique et écologique. Plus précisément, la recherche des moyens de croissance sans consommation d'espace, en réutilisant des milieux déjà urbanisés et autour des pôles de centralités existants est ici une nécessité.

Cette régulation peut être compensée par l'élargissement du centre ville et le développement d'une diversité des polarités autour du paysage de la Sarre, à la faveur d'une programmation évolutive de mixité d'habitats et d'équipements dans les réserves foncières d'occasions qui englobent le site des faïenceries.

Le centre ville élargi offre trois principaux secteurs susceptibles de s'inscrire dans cette démarche de requalification urbaine :

- Le secteur " de France " (Création de logements, réhabilitation de logements, commerce ou équipement)
- Le secteur gare
- Le grand site des Faïenceries

Caractéristiques des enjeux du développement :

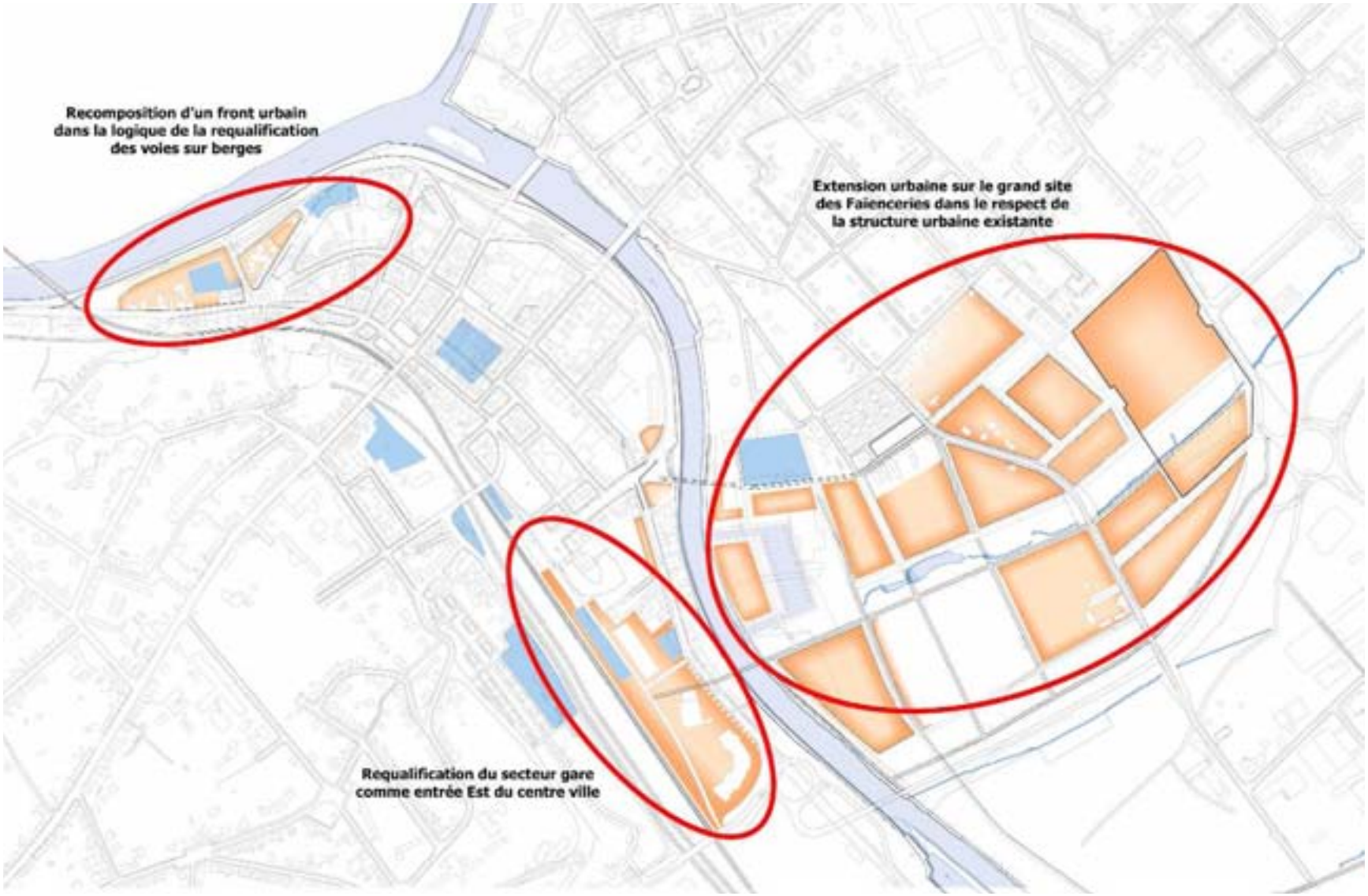
- Centre ville
- Elargissement du centre
- Périphéries et entrées de ville

Le devenir des Faïenceries

Le grand site des faïenceries représente l'avenir de la ville (voir diagnostic, chapitre III), et surtout il est le garant de la réussite de son développement. Ses atouts permettent d'envisager de façon primordiale son intégration dans un nouveau schéma urbain, de renforcer la mise en relation des deux rives par l'ouverture du centre sur la rive droite et de placer enfin et de façon durable la Sarre au cœur de la ville.

Compte tenu de l'actualité la nécessité d'une réflexion sur les moyens de planification du devenir de la ville et de l'élargissement de son centre constitue une priorité.

Cette reflexion devra faire émerger une structure forte et pertinente qui assurera un développement durable de cette zone et une intégration respectueuse de la morphologie du lieu et de la ville. La charge émotionnelle et historique qui lie les Faïenceries à Sarreguemines sera l'outil conceptuel de cette nouvelle extension urbaine.


Recomposition d'un front urbain dans la logique de la requalification des voies sur berges
Extension urbaine sur le grand site des Faienceries dans le respect de la structure urbaine existante
Requalification du secteur gare comme entrée Est du centre ville

Principaux secteurs de requalification urbaine en centre ville. (voir rapport n°1, Mai 2005, annexes)

c) Priorités à court terme : la gare et ses abords

La redynamisation de la gare SNCF et de ses abords, à la faveur de l'ouverture de la ligne LGV Est et de la modernisation des dessertes régionales et locales actualise la question de l'intercommunalité des déplacements et l'organisation repensée des accès au centre ville. C'est l'occasion d'une véritable mise en valeur des espaces d'échanges au cœur de l'agglomération.

En préalable aux réflexions entreprises par la CASC et la SNCF sur la revalorisation des abords de la gare, et la mise en œuvre de bonnes conditions d'interconnexions entre les systèmes de transport en commun et individuels, des principes peuvent être considérés comme désormais arrêtés.

- Démolition et reconversion du site SERNAM, donnant lieu à une opération de remodelage urbain plus complète qu'à la simple réorganisation des stationnements,

- Recomposition spatiale et architecturale des accès, des traversées du réseau, des parkings,…

- Pré-verdissement et traitement paysager longitudinal des voies ferrées et des limites du réseau ferroviaire.

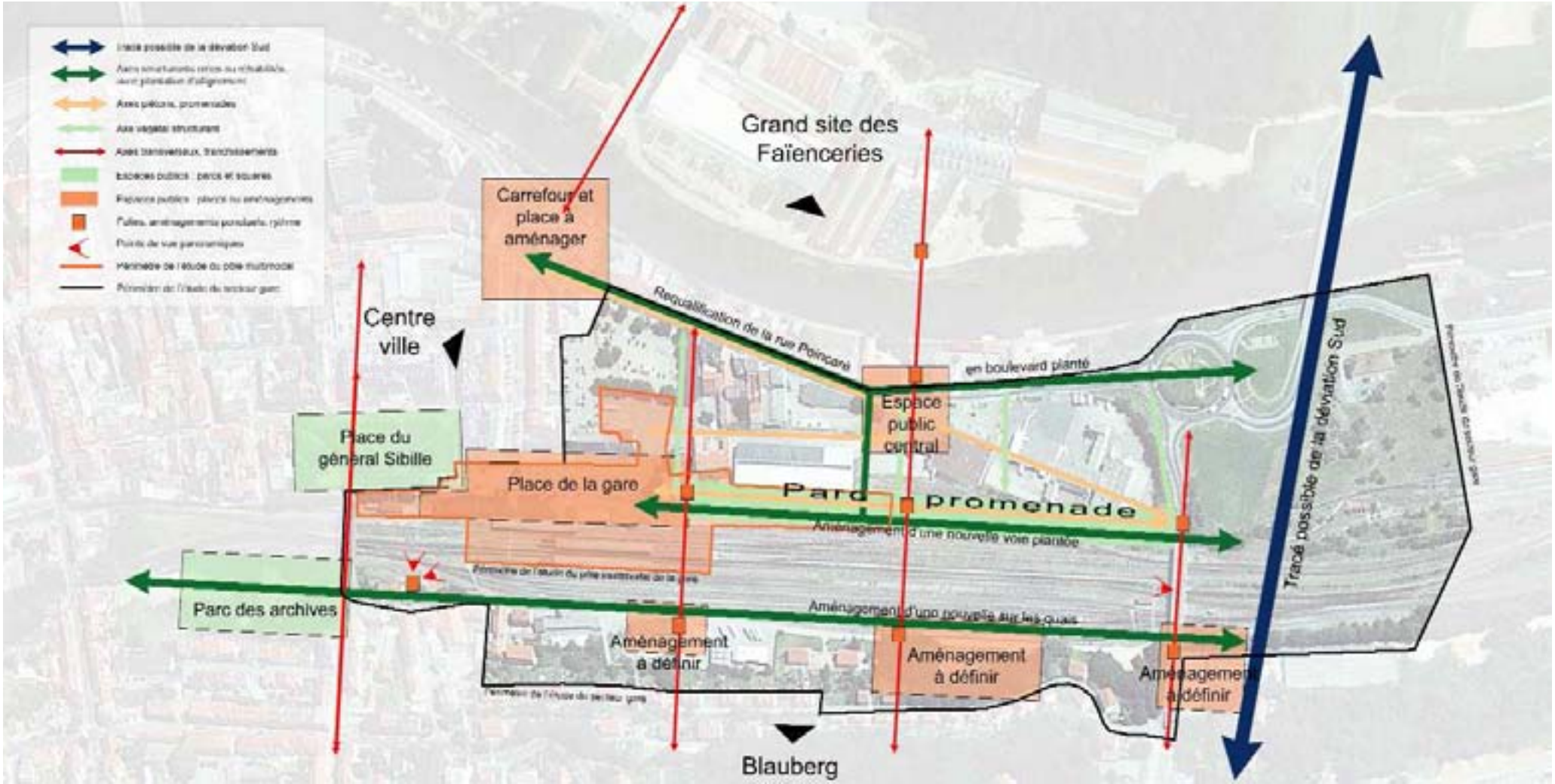


Schéma de principe d'aménagement du secteur gare
(voir rapport n°2, Janvier 2006, p. 21)

3. Evolution des besoins dans le long terme

Croissance et intercommunalité

Les objectifs et possibilités d'intervention répondant aux questions et problèmes soulevés ont été présentés dans le dossier de 2ème phase sous forme d'atlas de propositions d'aménagement classées par familles et ordonnancées selon une chronologie tenant compte des préalables nécessaires à chaque action.

Leur vérification et la validation de leur faisabilité par rapport aux volontés municipales et aux opportunités locales permettent de dégager une stratégie de guidage des choix et des décisions de politique urbaine générale. A partir de cela, les engagements successifs de réalisation pourront sélectionner telle ou telle opération dans l'éventail des actions envisageables, en tenant compte des effets réciproques décrits par cet atlas.

Un enjeu extra-communal

Alors que la population de l'ensemble de l'agglomération Sarrebruck - Moselle Est stagne, on observe un développement des villages au détriment des centres urbains intermédiaires qui risque d'entraîner une sous-utilisation des services existants et des surcoûts difficiles à assumer pour les communes en reconversion alors que les petites communes en expansion n'auront pas toujours les moyens de s'adapter à la demande.

La revendication individualiste de chacun est croissante. Un projet d'intérêt public d'une meilleure répartition des espaces habités devient l'objectif prioritaire. L'explication nécessaire d'une économie territoriale alternative à l'éparpillement urbain est désormais portée sur la volonté de préserver les dépenses collectives, aussi bien que d'assurer une nouvelle identité à l'agglomération.

Face à la dimension sarroise de l'agglomération de Sarrebruck, l'existence des communautés d'agglomérations de Sarreguemines - Confluences et de Forbach - Porte de France offre un support pour cette réflexion prospective.
Il semble ainsi nécessaire de coordonner le développement urbain transfrontalier et de mettre en place un cadre méthodologique apte à maîtriser le phénomène de croissance anarchique.

Les enjeux stratégiques sont :

- La reconversion économique (mutations, développement durable)
- La réhabilitation des sites (dépollution, paysage)
- La démographie et l'attractivité des différentes zones
- La lutte contre l'étalement urbain
- Les coûts de la non-agglomération et la recherche d'économies
- Une gouvernance adaptée à un territoire complexe
- Un outil de développement et d'aménagement commun à l'ensemble des partenaires

En outre, face aux difficultés de l'emploi en général, et, plus particulièrement, à la question des fonctions touristiques et culturelles de l'agglomération, il est nécessaire d'offrir les meilleures conditions attractives d'accueil et d'image, notamment dans les domaines suivants :

- Logement et hébergement en centre ville
- Accessibilité et complémentarités des transports collectifs
- Qualité des paysages urbains et de l'environnement naturel
- Proximité et desserte des équipements.

Action et projets stratégiques
Urbanis / Degermann / Wirz, Oct. 2002
(voir rapport n°1, Annexe -
Etudes antérieures, mai 2005, p. 73)

Trois nécessités appellent d'entrée des prises de position

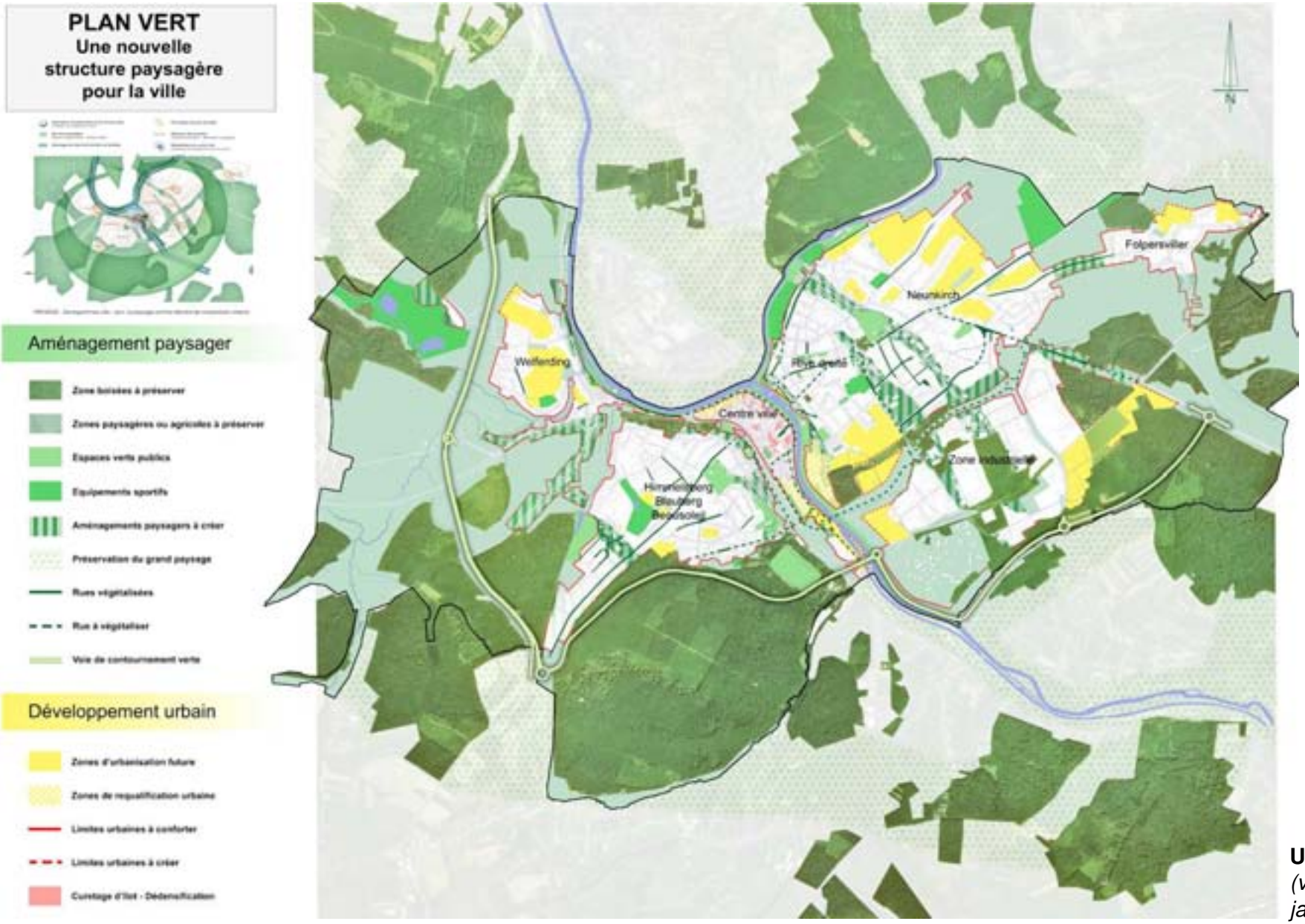
a) La question du développement à long terme et les solutions alternatives à offrir pour corriger les tendances naturelles au laisser faire.
- Elargissement du centre ville sur la rive droite de la Sarre
- Relance de l'habitat diversifié en vieille ville
- Maîtrise foncière et réglementaire des secteurs urbains intermédiaires.

b) La question des mobilités et des déplacements
Réaménagement des entrées de ville - Abattoirs et place Goethe - autour du contrôle des transits et du renforcement du transport tram-train.
Développement du stationnement résidentiel, de l'intermodalité
Requalification des espaces publics autour de la gare et des liaisons rive gauche - rive droite.

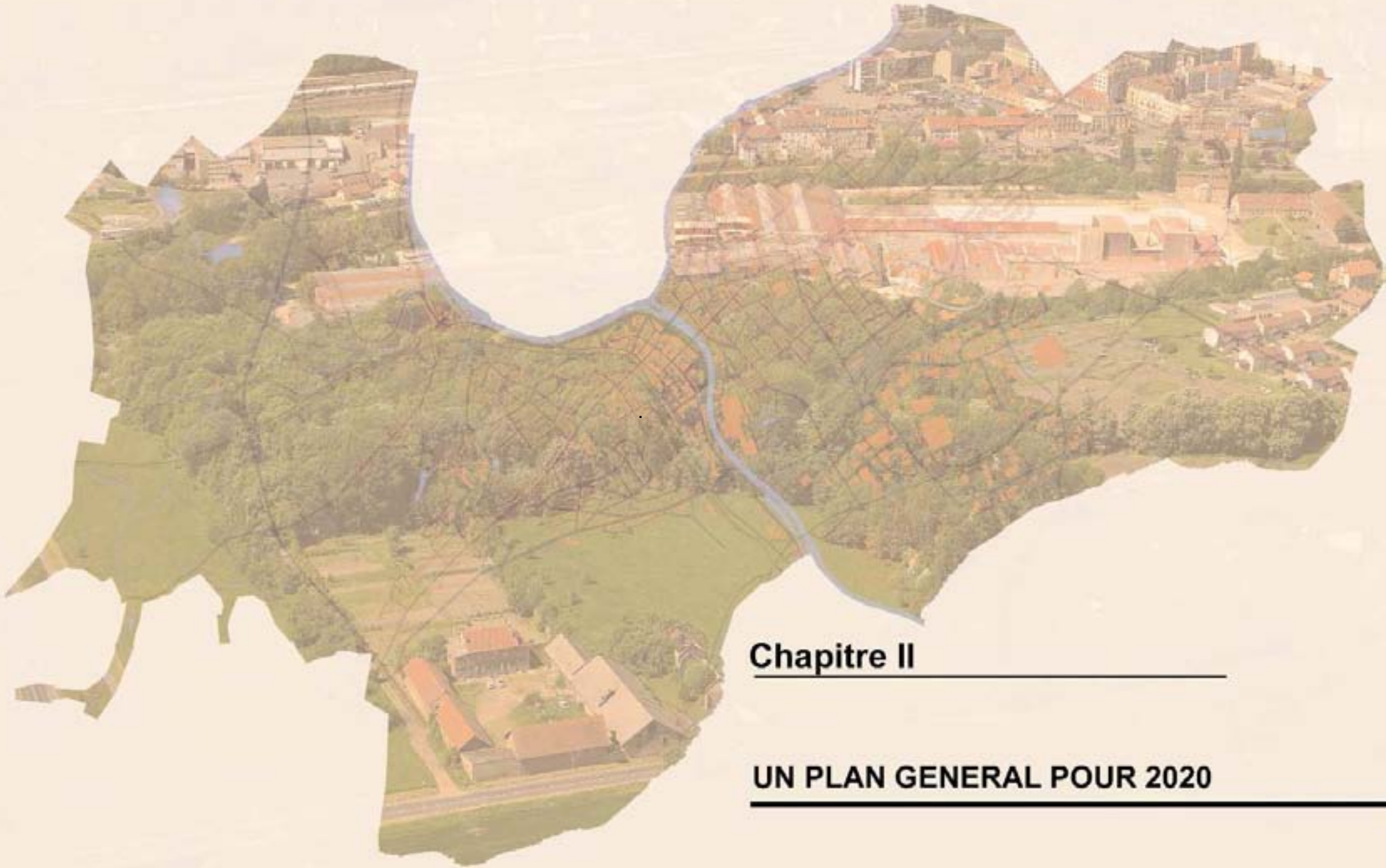
c) La question de l'identité et de l'image de SARREGUEMINES
- Promotion du cadre végétal d'entre-villes
- Programmation culturelle et touristique (Spécificités culturelles à promouvoir. Identité à construire).
- Préservation et mise en valeur des patrimoines architecturaux et urbains qui confèrent à Sarreguemines une identité personnelle encore trop peu recensée et analysée. (définition des caractères locaux et des séquences urbaines à valoriser, diagnostic des évolutions possibles, conditions du renouvellement, signalétique touristique)

Simultanément nécessité de la mise en œuvre des études préalables du Plan Local d'Urbanisme autour des préoccupations majeures de :
- préservation des espaces et paysages. Schémas d'intentions - Plan vert
- réévaluation du droit des sols, notamment dans les périphéries et les tissus intermédiaires
- action foncière et procédures d'urbanisme opérationnel

L'élaboration prochaine du document d'urbanisme réglementaire qui remplacera le P.O.S. actuel, et principalement du PADD qui en définira les fondements, suppose un travail critique sur les prescriptions actuelles entrepris à partir des prévisions du projet de ville à long terme.



Un paysage structuré
(voir rapport n°2, janvier 2006, p.85)



Chapitre II

UN PLAN GENERAL POUR 2020

1. Avertissement

Le projet de ville n'est pas un projet opérationnel. C'est une prévision à long terme qui visualise une projection des potentialités et des propositions devant guider la prise de décisions, dans le cadre futur probable de l'aire urbaine transfrontalière et polycentrique.

2. Grandes caractéristiques du projet

Une ville discontinue, archipel de centralités tenues entre des coupures de nature et de paysages préservés pour lutter contre la tendance à la dispersion et à l'étalement urbain. L'image des développements de la forme urbaine en est proposée pour montrer l'illustration prospective des objectifs suivants :

- Une urbanisation en croissance, mais maîtrisée et contrainte par le souci d'environnement et d'économie,

- Des quartiers bien identifiés et lisibles, sans dilution anarchique de leurs limites,

- Un espace naturel défini et préservé en continuité avec les protections paysagères du territoire national voisin d'une part, les grands massifs forestiers du sud de l'agglomération d'autre part,

- Un paysage urbain recomposé sur les rives de la Sarre mettant en valeur les liaisons entre la rive gauche et la rive droite paysagées et délestées des nuisances de circulation rapide.

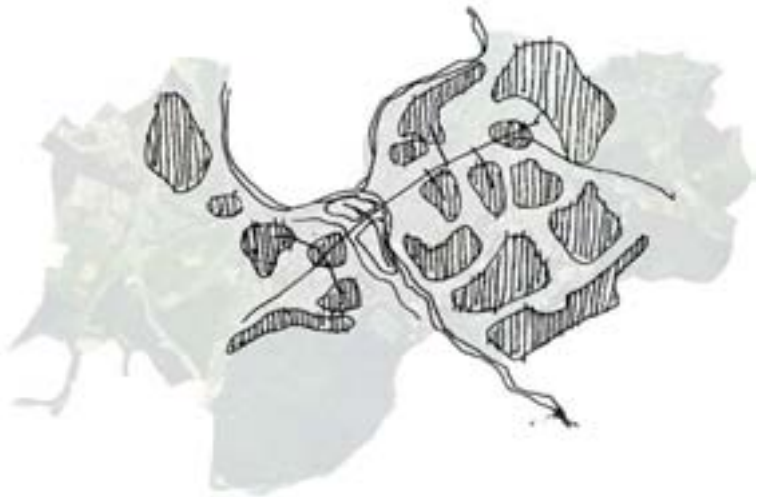
- Un centre ville ré-habité et rééquilibré autour de 3 projets de recomposition de l'habitat et d'activités de proximité, aux entrées nord et sud, ainsi qu'autour du futur pôle intermodal de la gare,

- Une requalification de la voirie urbaine sur le principe d'une desserte en boucles atténuant les transits lourds dans la ville et restaurant l'espace public partagé,

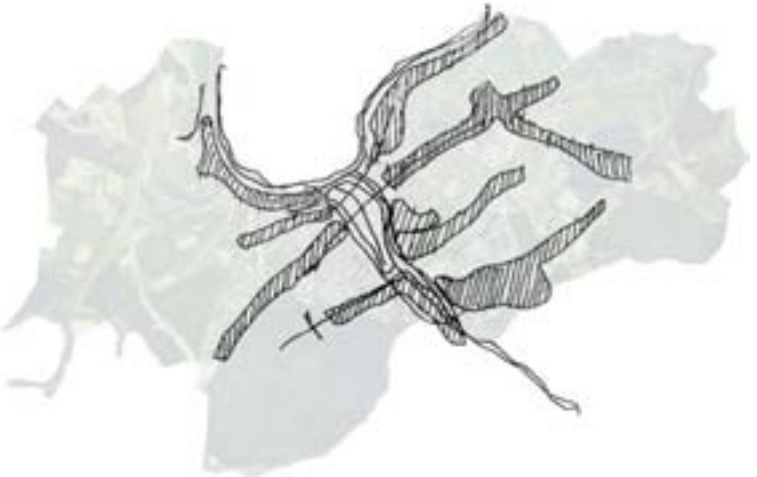
- Un réseau de transports collectifs réorganisé sur l'intermodalité des communications interurbaines, inter-quartiers et de navette centrale,

- Le développement d'équipements culturels, de tourisme et d'accueil, générateurs d'emplois et de promotion de la qualité patrimoniale du cœur de l'agglomération.

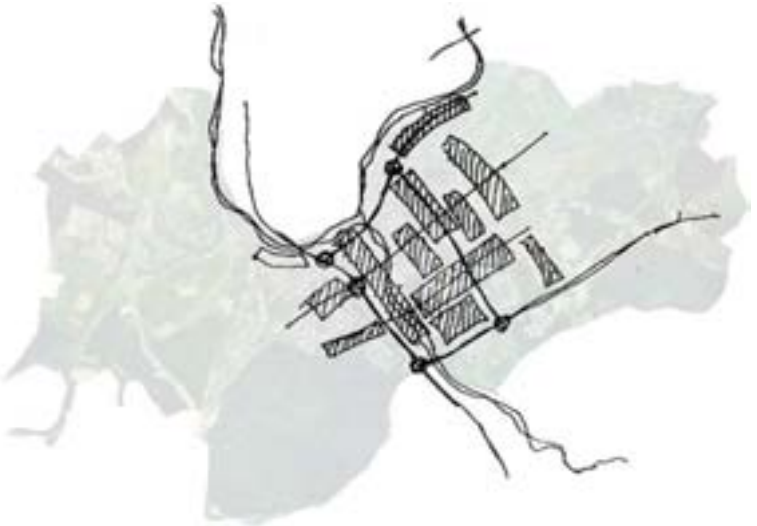
Trois scénarios de développement urbain peuvent être envisagés pour répartir la croissance et l'occupation future des espaces autour du centre ville et dans les périphéries urbaines



1. Poursuite de tendance à l'étalement naturel
Croissance spatiale - Expansion et consommation d'espace



2. Développement linéaire en doigts de gant sur les axes d'urbanisation
Urbanisation selon les trajectoires de circulation



3. Cohérence territoriale et renouvellement urbain
Préservation des sites - Diversité de l'offre d'habitat
Maillage de déplacements

3. Reconquérir l’espace urbain et intégrer les programmes futurs

Nés d'un questionnement d'urgence quantitative dans les 40 dernières années, les quartiers d'habitat sont trop souvent marqués par une insuffisance de conditions de greffe urbaine.

Ils sont notamment caractérisés par une uniformité générationnelle, une monofonctionnalité de fait : absence de mixité des âges, des catégories et des usages, modélisation et banalité architecturale, fragmentation et standardisation des espaces urbains.

L'homogénéité des classes sociales et des tranches d'âge conduit à des perspectives lentes de renouvellement.

Le statut d'occupation uniforme des nouveaux quartiers, qu'ils soient d'habitat collectif ou de lotissement d'habitat individuel, le vieillissement simultané des mêmes catégories d'âge favorisent le repli sur soi.

Les plans d'implantation sont pour la plupart déconnectés de leur contexte.

Ce sont des projets de morceaux de ville, de quartiers inscrits dans l'existant qui sont à repenser sur le gisement de ces premiers sédiments.

Incluant les préoccupations de préservation et de mise en valeur environnementale, la volonté préalable aux choix opérationnels doit être de recréer une mixité fonctionnelle et formelle et, en particulier, d'assurer les conditions d'une diversité des types et des regroupements d'habitat.

Sarreguemines- Plan général 2020

Image du développement et du renouvellement urbain
Une ville Parc au développement maîtrisé
autour d'un centre recomposé et élargi.

Légende :

Croissance périurbaine et limites urbaines maîtrisées pour préserver le grand paysage
Préservation des réserves foncières et paysagères
Planification du développement urbain et de la croissance durable
Requalification urbaine d'un centre ville élargi et des entrées de ville nord et sud
Secteurs Porte de France - Gare - Faïenceries
Centres de quartiers supports des structures urbaine et sociale de la ville
Maintenir et renforcer la structure polycentrique de Sarreguemines
Restructuration du schéma global de circulation et limitation du transit automobile en centre ville
pour une pratique plus citoyenne de la ville
Réappropriation des délaissés urbains - Des opportunité d'aménagement multiples
Economie foncière, développement durable et amélioration de l'image de la ville
Intermodalité des déplacements et développement des transports collectifs
Le tram comme outil d'aménagement urbain et de développement de l'attractivité de la ville
Requalification globale de l'espace public du centre ville et amélioration du cadre de vie
Vers un partage équitable de l'espace public et une nouvelle attractivité du centre ville
Replacer l'eau au coeur de la ville et renforcer l'identité paysagère
La Sarre et la Blies comme fil conducteur de l'aménagement urbain et paysager
Mise en place d'une trame verte - Plan vert
Développer l'identité paysagère et l'attractivité de la ville
Recomposition des entrées de ville
Préverdissement et réorganisation de la signalétique et de l'affichage publicitaire

Chapitre III

URGENCE ET PRIORITES STRATEGIES

1. Gestion et droit des sols

La nécessité d'engager une recherche d'économie des espaces à urbaniser doit conduire désormais à

- La lutte contre l'étalement urbain spontané
- La densification de la construction neuve
- Le maintien et le développement du maillage vert
- La restauration et le resserrement des entrées de ville

Ces quatre points nécessitent des prises de position politique ferme que des outils réglementaires comme le PLU et le PADD pourront et devront figer.

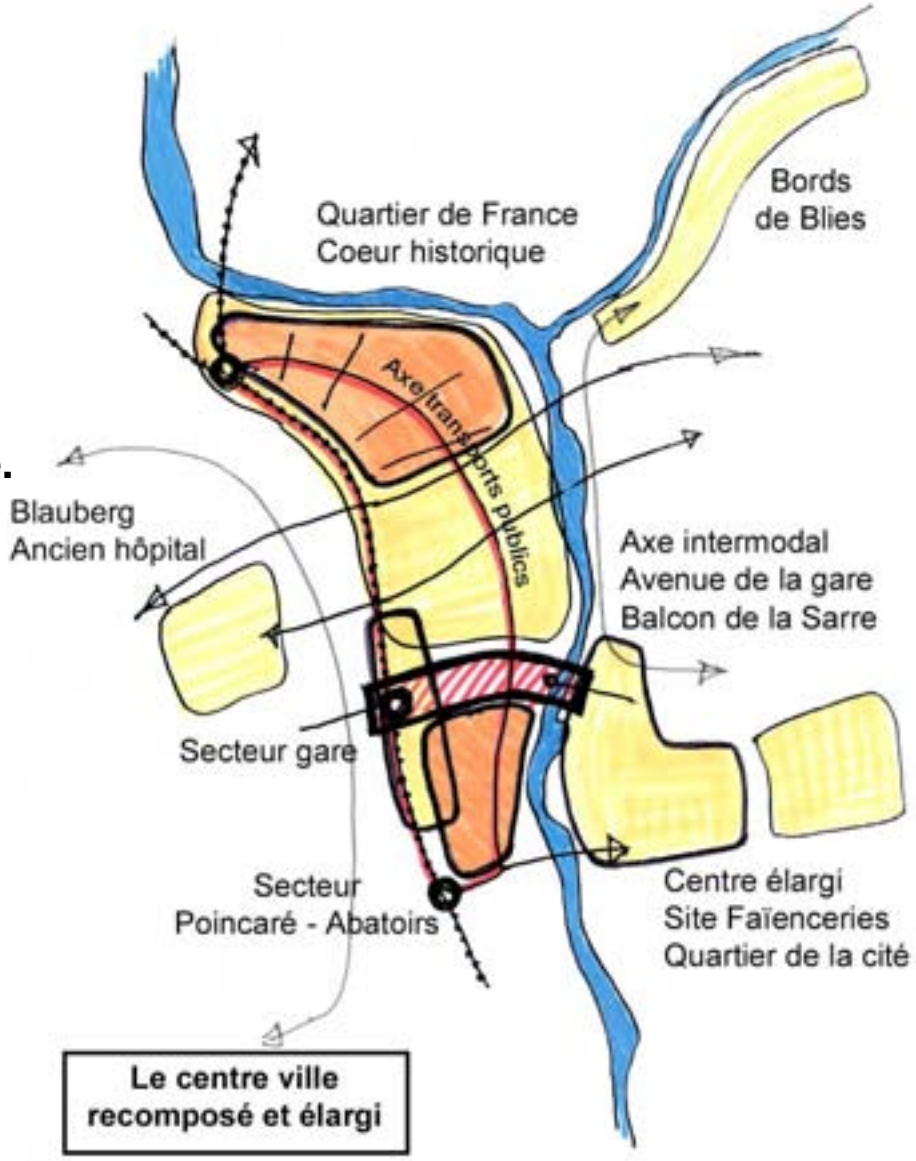
2. Diversité de l'habitat. Réhabilitation du centre ville.

Parmi les trois grands enjeux d'urbanisme qui suscitent deux à trois lieux de projet :

- Assumer un développement
- Mobilité - Déplacements
- Centre ville à articuler avec les élargissements de la centralité :
  Secteur de la gare et secteur des Faïenceries

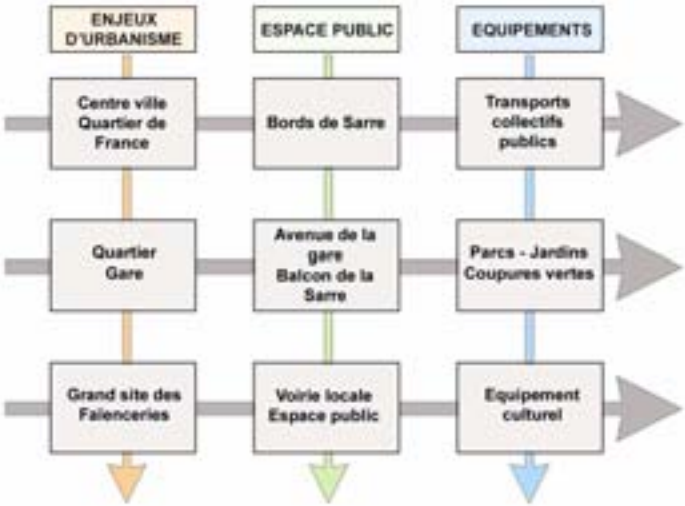
Une priorité particulière d'engagement politique et de réinvestissement appelle des solutions : Le centre historique et le cœur de l'agglomération

- La relance du développement du centre
  Reconquête d'un habitat en récession
  Intérêt de la recomposition d'un tissu social
- Remplir les vides pour dédensifier progressivement les secteurs trop serrés - puis opérations tiroirs
- Augmenter l'aire de centralité.



Opportunités autour de la polarité de la gare entre quatre lieux de projet.

En s'appuyant sur les volontés de mieux desservir la gare et pour promouvoir une image moderne et forte de la centralité, l'ensemble de ces actions gagnera à être fédéré autour de l'axe avenue de la gare, véritable opportunité spatiale entre quatre lieux de projet.



Le projet de renouvellement urbain du centre historique

La reconquête du centre ville, complément d'une politique de resserrement des développements dispendieux de l'extension urbaine doit conduire à la diversité de l'offre de logement.

Plus particulièrement, se posent dans les quartiers anciens les problèmes de l'accès ou du maintien des populations les plus démunies et, d'une manière générale, celui des classes moyennes dont les conditions d'habitat en ville sont les moins souvent prises en considération.

En effet, face aux solutions extrêmes, seules vraiment satisfaites, de l'accession à la propriété en maison individuelle d'une part, et, d'autre part, du collectif social aidé, les prochaines décennies devront avoir pour objectif la relance de la construction locative privée, ainsi que du logement social en tissu ancien existant. Cet objectif vise principalement les solutions à rechercher pour ceux qui entrent difficilement dans les critères retenus pour l'attribution des logements sociaux. Ainsi par exemple les jeunes qui quittent le domicile parental, les couples séparés, les personnes âgées et, notamment, les catégories de population aux revenus moyens, de plus en plus nombreuses.

Pour parvenir à des loyers plus modérés, il faut que l'offre de logements locatifs s'accroisse.

Dans ce quartier du centre, à forte connotation historique, et sous réserve que la puissance publique en régule le marché foncier, un projet global d'aide aux propriétaires immobiliers, par le processus de la réhabilitation ou par celui **du renouvellement urbain**, peut répondre à l'ensemble de ces questions.

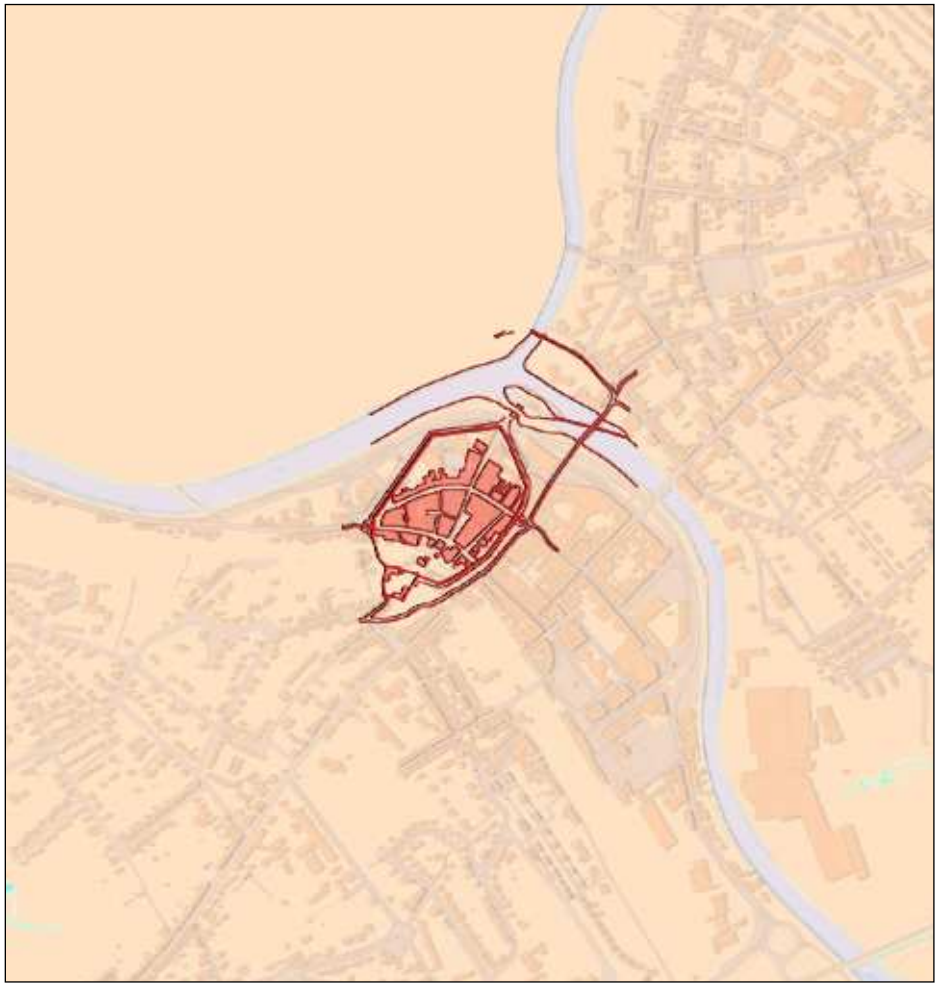
Le quartier " de France "

Parmi les grands chantiers urbains des 20 prochaines années, le cœur de Sarreguemines, sur les traces du noyau originel de l'agglomération, peut être considéré comme le principal oublié de la planification. Il est dépeuplé, appauvri et déqualifié. Le départ des anciennes activités industrielles de bords de rivière n'a jamais donné lieu à un véritable projet urbain de remodelage et de remise en valeur.

Préalable nécessaire à la remise en ordre des rapports centre-périphéries, il offre de nombreuses potentialités foncières et, de surcroît, il comporte de nombreuses activités commerciales traditionnelles attractives, mais qui ont besoin d'un sérieux coup de main.

Il présente encore de grands témoignages de l'histoire patrimoniale de la cité et, culturellement, il offre des atouts pour la vie locale et la fonction touristique, dans le cadre de la future aire métropolitaine transfrontalière.

Compte tenu de la durée de mise en œuvre progressive d'un tel projet de requalification, la priorité absolue par rapport à toutes les autres opérations est la mise en place d'une mission d'étude de l'aménagement et d'un outil opérationnel approprié et porteur en vue d'en établir le programme et les scénarios envisageables :
- bilan foncier et socio-démographique
- évaluation du statut et de l'état d'entretien immobilier
- inventaire des qualités patrimoniales et paysagères
- études de faisabilité économique et technique.



Sarreguemines en 1600 - La ville dans ses remparts.
(voir rapport n°1, Mai 2005, p. 30)

Situation topographique

L'aire urbaine concernée est située, à l'entrée nord de la ville et du centre ville, de part et d'autre de l'emblématique place Goethe, entre la rue du Marché (extensible au centre ville qui souffre d'une désaffection de l'habitat) et le viaduc du chemin de fer de Sarrebruck.

Sa superficie approximative est de 10 hectares (ce qui la rend comparable à de nombreuses autres opérations publiques semblables de villes moyennes), avec un parc foncier d'environ 200 unités foncières.

Enjeux et orientations

Une action publique s'impose, pour promouvoir et inciter la relance de l'investissement et des initiatives privées que doit induire une intervention de la collectivité locale.

Les orientations générales d'un tel aménagement public peuvent être ainsi énoncées :

- Reconquête économique et démographique du centre ville
- Relance de l'attractivité et de l'identité historique
- Développement du stationnement résident
- Requalification du front de Sarre, vitrine du centre ville
- Diversification de l'offre de l'habitat
- Construction possible estimée de 80 à 100 logements
- Rénovation urbaine, architecturale. Réhabilitation profonde
- Amélioration de l'habitat et restauration immobilière
- Recomposition de l'espace public. Aménagement urbain :
    - Voirie à priorité piétonne
    - Voies cyclables, espace partagé deux roues
    - Transport en commun intermodal
- Fonctions d'accueil et d'hébergement au centre ville
- Equipements commerciaux et services de proximité.

Montage opérationnel

Pour ce type de réaménagement de tissus urbains anciens le recours à des procédures publiques d'aménagement mixtes (c'est à dire complémentaires et intégrées) soit être négocié, aux fins de moduler les interventions, d'associer le plus possible les propriétaires et leurs résidents actuels et futurs avec les acteurs locaux, et, bien entendu, de mobiliser l'ensemble des aides financières appropriées. C'est donc d'une véritable entreprise de renouvellement urbain qu'il s'agit, voire d'une sollicitation des moyens de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain appliqués au milieu ancien (P.R.U.)

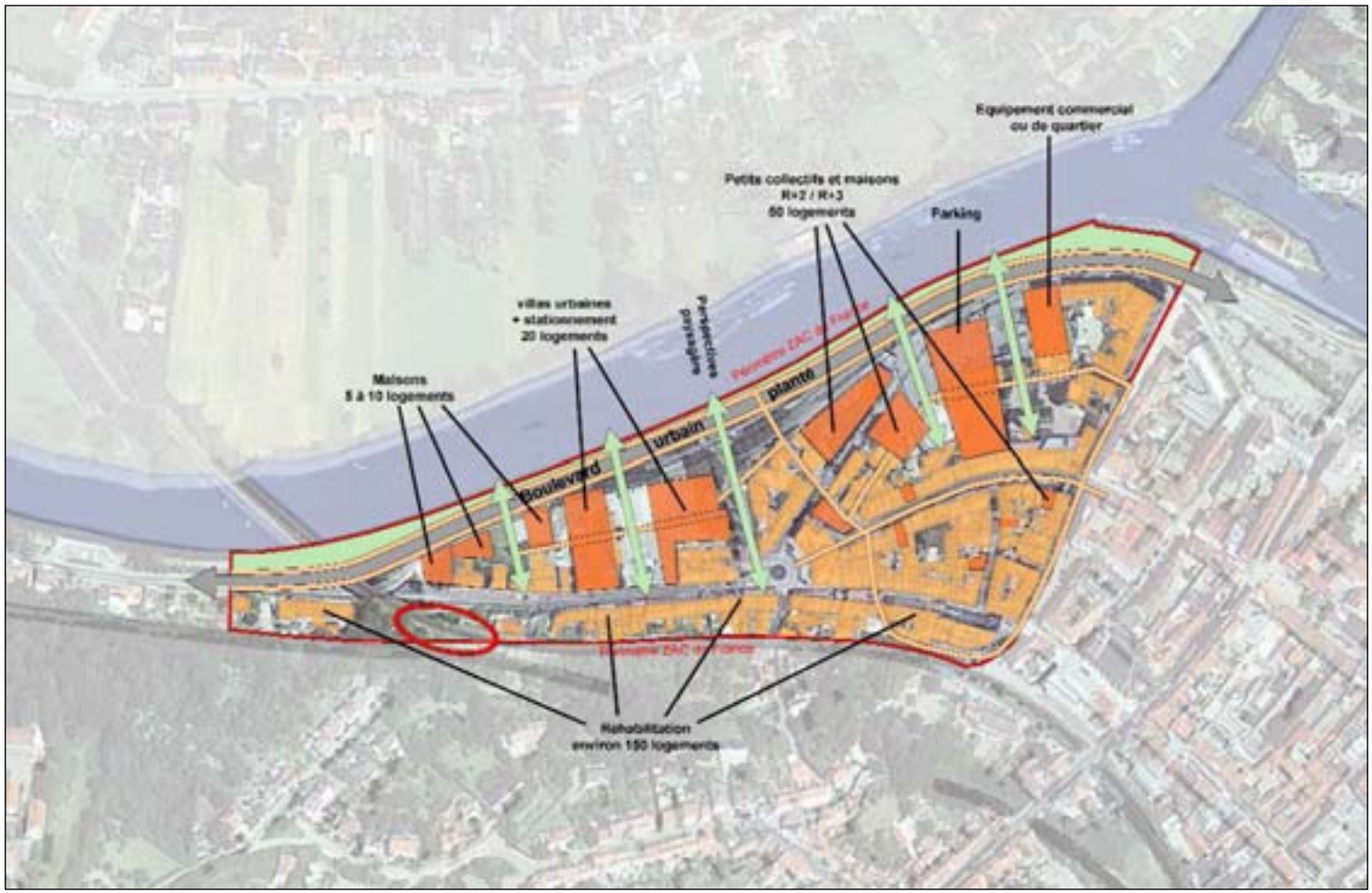
Opération programmée OPAH-RU, combinée pour parties avec la procédure de restauration immobilière PRI (loi 1962, art.3)
Résorption de l'habitat insalubre RHI, en tant que besoin et/ou ZAC mixte de rénovation et de réhabilitation.

Le portage foncier et la conduite d'une telle opération, en délégation de maîtrise d'ouvrage de la collectivité publique, suppose la constitution d'un organisme local, auquel pourraient être regroupés les services de l'EPFL, de l'ANAH, de l'ARIM Lorraine, du CALM,…

L'actuelle transformation des Offices publics d'HLM et des OPAC en Offices Publics de l'Habitat (OPH) à compétences élargies suggère d'envisager le recours à l'Office municipal pour constituer le germe de cet outil. (1)

(1) : Ordonnance gouvernementale du 1er février 2007 sur la transformation des OPHLM et OPAC en OPH.

De l'entrée nord du centre ville à la rue du Marché :
- Réhabilitation principalement le long de la rue de France
- Rénovation et recomposition des îlots entre la rue de France et les berges
- Trame de perspectives urbaines rythmant les unités de voisinage perpendiculairement à la Sarre.



"Quartier de France"
Coeur de ville

Le parti d'aménagement : Une offre alternative de développement immobilier au centre-ville ; pour compenser l'absence de choix qui conduit à disperser les urbanisations. Pour cela, valoriser et recomposer le patrimoine urbain, à partir du montage d'une opération publique de rénovation / réhabilitation pour le ***quartier de France*** *(reconquête d'un habitat en récession - relance de l'économie et du commerce du centre - Recomposition d'un tissu social complexe)*

Chapitre IV

TABLEAU DE SYNTHESE
MODE D'EMPLOI

1. Récapitulatif des actions possibles

Tableau de synthèse

Cette présentation a pour but de situer les actions par familles de questions à résoudre de manière cohérente et de simuler leur déclinaison dans le temps par référence à leur faisabilité progressive.

Elle constitue un outil commode d'ordonnancement à plusieurs entrées et devrait servir à débattre de la pertinence des choix de priorités.

Trois familles d'orientations générales d'aménagement ressortent :

A. Améliorer les fonctions centrales et développer le rôle et les capacités d'accueil du centre ville et de ses abords, notamment par la reconversion de la rive droite de la Sarre.
B. Maîtriser la croissance territoriale des périphéries urbaines autour d'une relance de la fonction habitat, d'une reconquête des quartiers existants et d'une préservation des limites et des intervalles entre espaces habités.
C. Requalifier l'espace public (Berges de Sarre, abords de la gare SNCF et espace urbain du centre, liaison centre - périphérie et entrées de ville), à partir d'un projet d'intermodalité des déplacements, d'une amélioration des conditions d'échanges et de la modernisation du système des transports urbains.

Chronologiquement, d'autre part, un phasage des échéances et d'un processus probable de l'engagement des décisions peut être établi, compte tenu des priorités, des préalables nécessaires et des opportunités progressives de la carte foncière, et de la mise à disposition des sols quand elle est nécessaire.

1. Opérations à court terme - Actions préalables et priorités permettant d'engager les opérations futures et le projet de ville dans sa globalité. Mise en évidence des actions incitatives et indication des effets attendus et de l'ordonnancement cohérent des actions successives.
2. Propositions à engager pour le moyen terme, notamment pour le Grand site des Faïenceries, le renouvellement urbain de l'habitat du cœur de ville et la requalification des espaces extérieurs emblématiques du site urbain.
3. Prévision à long terme pour la planification de l'occupation et de l'affectation des espaces urbains et naturels.

Le tableau synoptique ci-après montre la classification de ces catégories d'enchaînement opérationnel et permet de situer les choix possibles d'actions à retenir ou à préférer, en vue de définir une ligne politique pour le projet pluriannuel des vingt prochaines années.

Dans un souci d'ouverture, les combinaisons peuvent être très variées. Le tableau fait également figurer en complément des objectifs à poursuivre les mesures à prendre, de manière préparatoire, conservatoire ou technique, pour l'engagement de procédures d'application et l'établissement des dossiers d'urbanisme consécutifs, dont la règle viendra soustendre la continuité de réalisation.

Il s'agit plus particulièrement des cohérences à établir entre la décision des objectifs principaux à engager et la définition du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), préalable à la révision du Plan d'Occupation des Sols et à la préparation du futur PLU.

ECHEANCES	A. AMELIORER LES FONCTIONS CENTRALES DEVELOPPER LE CENTRE ET SES ABORDS RIVE DROITE	B. MAITRISER LA CROISSANCE RELANCER L'HABITAT RECONQUETE DES QUARTIERS EXISTANTS	C. REQUALIFIER L'ESPACE PUBLIC ECHANGES - TRANSPORTS INTERMODALITE DES DEPLACEMENTS
COURT TERME	**1. Quartier " de France "** Création et mise en place d'un outil aménageur opérationnel de rénovation et d'amélioration de l'habitat en centre ville **secteur gare** (Etudes) **Grand site des Faïenceries** Programme de reconversion des Faïenceries Aménagement d'un nouveau port de plaisance Implantation d'une caserne de gendarmerie	**4. Réappropriation des délaissés urbains** Secteur moulin de la Blies Hôpital du parc (mise en place d'une stratégie) Cité de la Forêt - CRU "Ancienne" caserne de gendarmerie Accueil des gens du voyage **Plan vert - La ville parc** (Etudes)	**7. Réorganisation de la voirie et de l'espace public** Déviation Sud Pôle multimodal de la gare Enseignes commerciales et affichage publicitaire Entrées de ville - Préverdissement Zone industrielle Rues Foch et Clemenceau
MOYEN TERME	**2. secteur gare** Avenue de la gare et "balcons de la Sarre" Entrée de ville - Poincaré **Quartier " de France "** Opérations mixtes réhabilitation / rénovation ZAC de France Centre ville - Renouvellement urbain Emploi - activité - Commerce **Grand site des Faïenceries** Plan d'aménagement du grand site des Faïenceries - Tracés	**5. Centres de quartiers** Welferding Neunkirch Folpersviller Beausoleil Patrimoine architectural (voir fiche Protection PPM) **Plan vert - La ville parc** Mesures de protection et de mise en valeur Limitation progressive de la croissance périurbaine	**8. Aménagement des bords de Sarre et de Blies** Requalification des voies sur berges en boulevard urbain Projet transfrontalier - Aménagement du pont de la Blies **Réorganisation de la voirie et de l'espace public** Stationnement Secteur Blauberg - SNCF Plan lumière L'art dans la ville
LONG TERME	**3. Grand site des Faïenceries** Réalisation opérationnelle Equipements et développement touristique	**6. Plan vert - La ville parc** Assurer la continuité des démarches engagées Planification transfrontalière	**9. Requalification globale de l'espace public du centre ville** Réduction de la circulation en centre ville Déplacements urbains Transports en commun
MESURES CONSERVATOIRES DISPOSITIONS D'ATTENTE SUIVI / ASSISTANCE	**Acquisitions Faïenceries** **Action foncière / Faïencerie et emprise SNCF** **Protection PPM**	**Diagnostic révision du PLU / Préalables PADD** **Schéma d'orientations - Plan vert** **Plan de référence** **Programme Local de l'Habitat** **Développement durable** **Gouvernance**	**Schéma directeur des transports** **Plan de déplacements urbains**

A. Améliorer les fonctions centrales

1. Quartier “de France”

- Offrir une image claire et valorisante du centre ville
- Recomposer le front de ville
- Composer un tissu urbain cohérent
- Réappropriation des bords de Sarre
- Redynamisation du quartier et mise en relation avec le centre ville
- Limiter la pénétration automobile dans le centre ville

2. Secteur gare

- Marquer l'entrée de ville
- Favoriser un traitement paysager de l'ensemble
- Proposer une offre de stationnement
- Assurer la mise en relation avec les quartiers périphériques
- Valoriser l'espace et les terrains disponibles
- Favoriser le dynamisme et l'attractivité commerciale du secteur
- Inciter à la réappropriation du secteur par la population
- Intégrer le projet de pôle intermodal de la gare

3. Grand site des Faïenceries

- Utiliser cette opportunité pour valoriser la mise en relation des deux rives
- Elaborer un " master-plan "
- Assurer la cohérence de cette extension avec l'environnement existant
- Assurer la préservation du patrimoine historique
- Préserver et mettre en valeur le capital paysager du site

B. Maîtriser la croissance - Relancer l'habitat

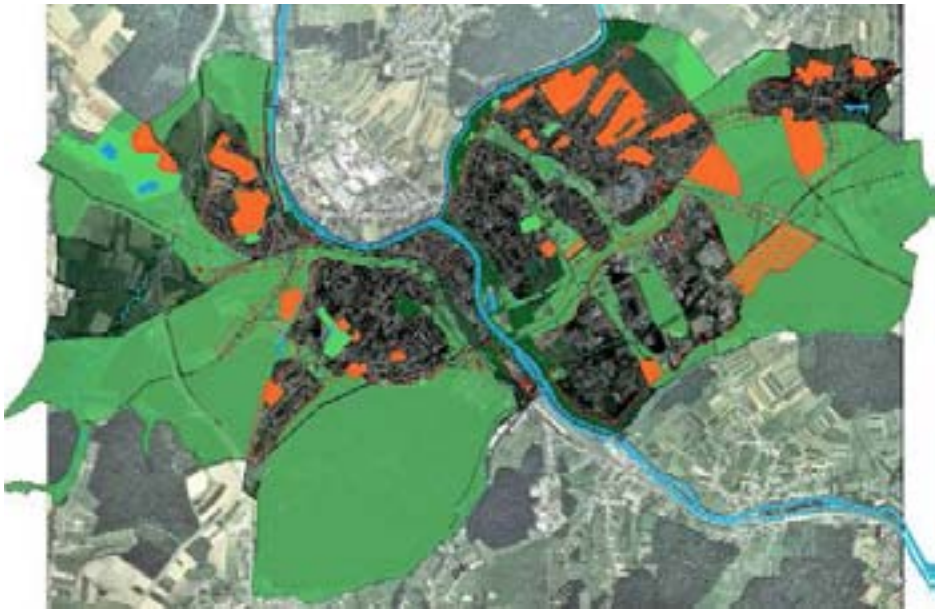
4. Réappropriation des délaissés urbains

- Initier une démarche d'habitat intermédiaire, utiliser la notion de densité comme outil conceptuel
- Mettre en valeur les situations historiques, urbaines ou paysagères des différents sites
- Développement du potentiel touristique (moulin de la Blies en particulier)
- Intégration de programmes de logements sociaux
- Redonner rapidement une fonction aux sites

5. Centres de quartiers

- Penser la ville comme un ensemble d'entités
- Elaborer un schéma structurel ouvert entre quartiers
- Développer les quartiers anciens et nouveaux en relation les uns avec les autres
- Le centre ne doit pas être le " point dur " étanche entre les quartiers.

6. Plan vert - La ville parc



- Protéger le patrimoine naturel de Sarreguemines
- Mettre en valeur la ceinture verte existante comme atout paysager, écologique et touristique
- Développer le concept de ville-parc
- Resserrer l'urbanisation
- Mise en place d'une gouvernance chargée du suivi des études et des réalisations

C. Requalifier l'espace public - Echanges - Transports

7. Réorganisation de la voirie et de l'espace public

- Inciter à une pratique moderne, citoyenne et écologique de la ville
- Assurer l'attractivité du centre ville en améliorant le cadre de vie
- Développer, valoriser et encourager l'usage des transports en commun
- Assurer une bonne mise en relation des différents modes de transport
- Développer le réseau de parkings périphériques

8. Aménagement des bords de Sarre et de Blies

- Redonner à l'eau son rôle central dans la ville
- Réconcilier les différents utilisateurs des bords de Sarre
- Renforcer l'attrait touristique de la ville
- Mettre l'eau en scène dans un contexte de ville-parc
- Assurer une continuité urbaine entre les deux rives
- Renforcer le caractère et la culture transfrontalière de la ville

9. Requalification globale de l'espace public du centre ville

- Mise en valeur et en réseau des espaces publics
- Dépasser les barrières physiques pour créer un centre ville élargi
- Renforcer l'image de Sarreguemines ville-parc
- Assurer et renforcer la dynamique commerciale et touristique du centre ville
- Rendre plus attractif l'habitat en centre ville
- Favoriser une pratique propre de la ville et un meilleur partage de l'espace public
- Réduction de la pénétration automobile dans le centre ville